

# Séance d'information

## ZONE RÉSERVÉE

1. LAT - textes de base
2. Surdimensionnement des communes vaudoises
3. PDCn – Plan Directeur Cantonal – 4<sup>e</sup> adaptation
4. PGA – Plan Général d'affectation communal

**CUGY – 6 juillet 2017**

**Présentation par**

**M. Régis Courdesse,**

**ingénieur géomètre breveté,  
mandataire agréé du SDT**



**COURDESSE & ASSOCIÉS**  
**Ingénieurs et Géomètres SA**

Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

---

Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens  
Tél 021 886 22 44 - Fax 021 886 22 47  
echallens@courdesse-associes.ch  
[www.courdesse-associes.ch](http://www.courdesse-associes.ch)

Séance d'information du  
6 juillet 2017

# 1. LAT – textes de base

*Art. 1, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, et 2, let. a<sup>bis</sup>, b et b<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. ....

*Art. 15*            ZONES à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

<sup>2</sup> Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

# 1. LAT – textes de base

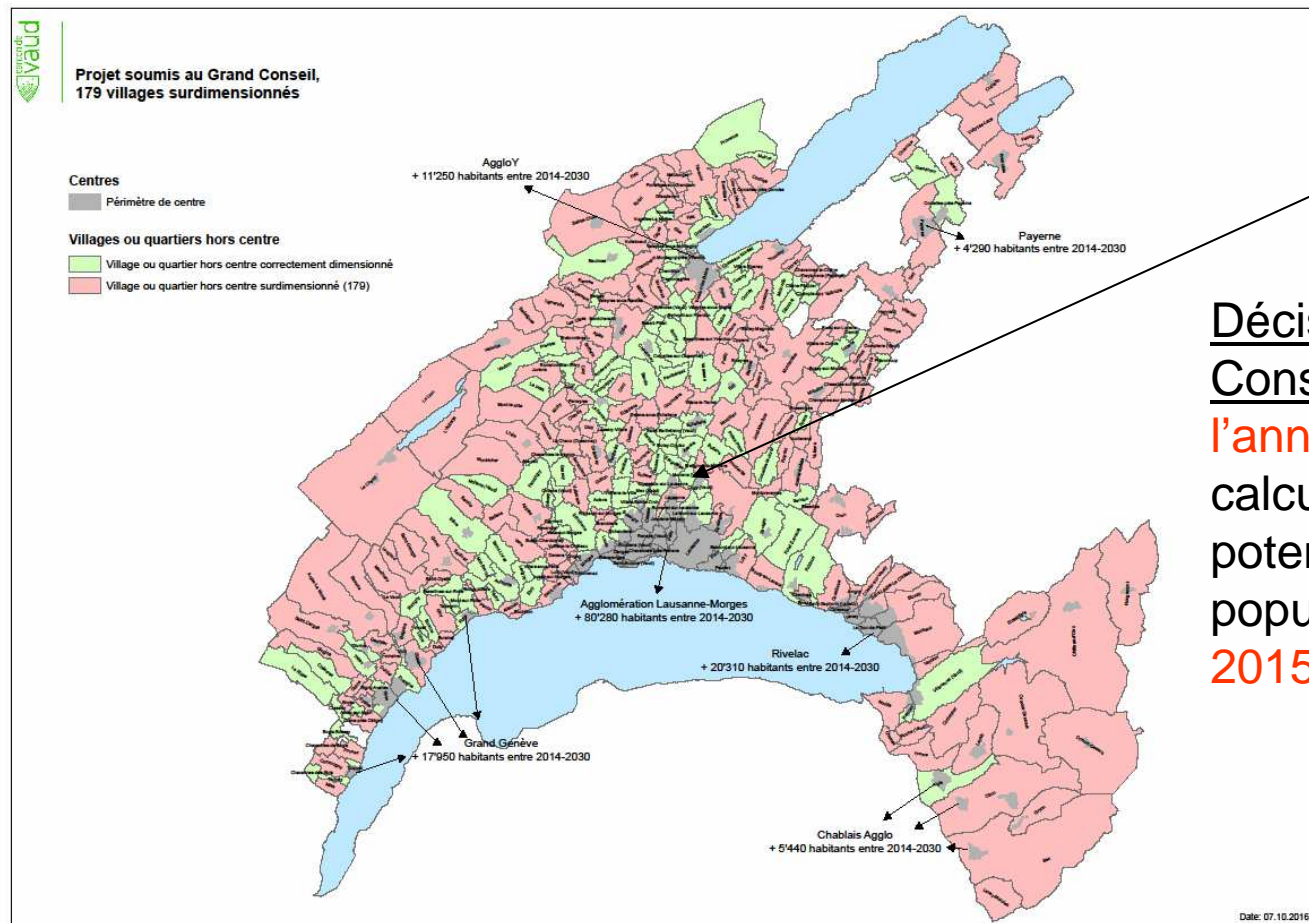
*Art. 38a* Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

<sup>1</sup> Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

<sup>2</sup> Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

Le Grand Conseil a adopté la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal le 20 juin 2017. Ce dernier doit être transmis au Conseil fédéral pour approbation espérée à fin 2017. Dès lors, la période transitoire de la LAT sera terminée et le Canton de Vaud pourra reprendre la gestion de ses zones à bâtir.

## 2. Le surdimensionnement des communes vaudoises



Cugy

Décision du Grand Conseil du 20.6.2017 :  
l'année de référence du calcul de la croissance potentielle de la population a été fixée à 2015 au lieu de 2014

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

(selon les Lignes directrices vaudoises)

- Le développement de l'urbanisation doit se faire vers l'intérieur du milieu bâti.
- L'horizon de planification des zones à bâtir est fixé à quinze ans.
- Les zones à bâtir excédentaires doivent obligatoirement être réduites.
- Un second horizon de planification, à 25 ans, permet de définir le territoire à réserver à l'urbanisation. Il pourra être légalisé lors d'une prochaine démarche de planification.

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

La Municipalité peut :

Choisir librement la procédure de mise en conformité avec la LAT.

Viser l'efficacité en effectuant d'abord le redimensionnement de la zone à bâtir et ensuite en traitant d'autres problématiques ultérieurement.

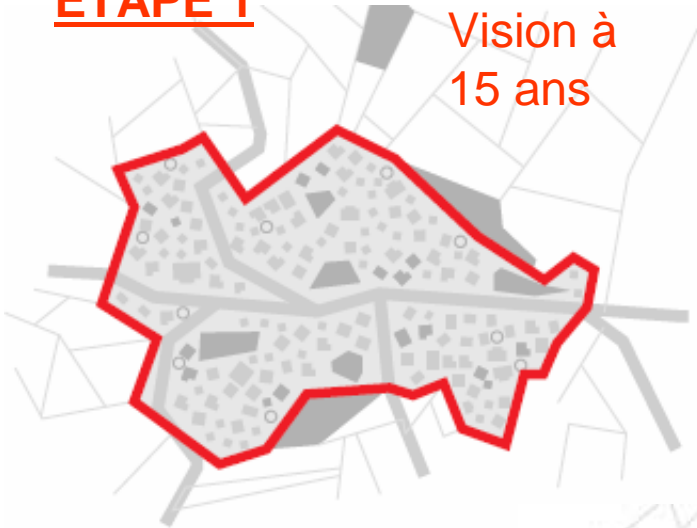
Prévoir la procédure de redimensionnement en trois étapes.

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

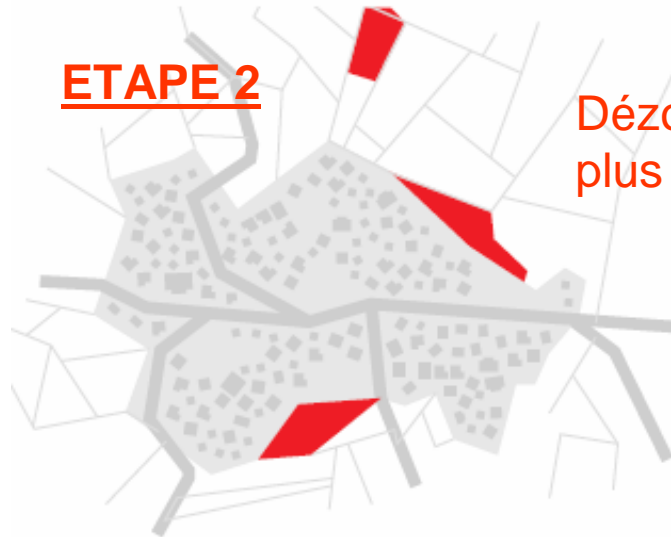
### ETAPE 1

Vision à  
15 ans



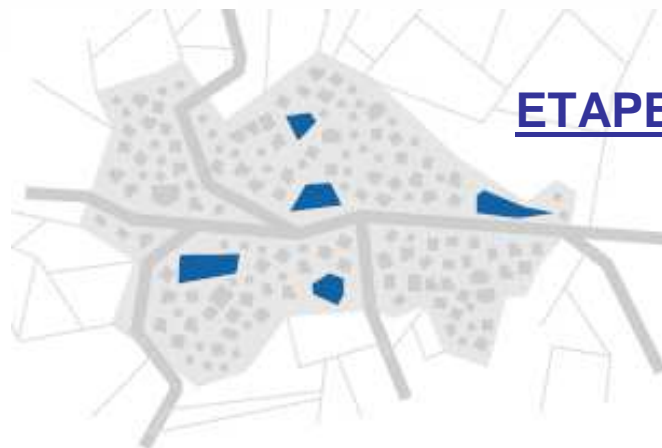
### ETAPE 2

Dézonages les  
plus évidents



### ETAPE 3

Traiter le potentiel  
intérieur



# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

En attendant de réviser le Plan Général d'affectation (PGA), il faut éviter de péjorer la situation existante durant la procédure.

LA MUNICIPALITÉ PEUT AINSI METTRE EN PLACE UNE **ZONE RÉSERVÉE** SELON L'ARTICLE 46 DE LA LATC :

*La commune peut établir une **zone réservée pour une durée de cinq ans** prolongeable de trois ans. La procédure est la même que pour un plan d'affectation, mais son élaboration est plus rapide. Les terrains concernés sont alors inconstructibles pendant la durée de la zone réservée, dès la mise à l'enquête publique.*

Dans les zones situées en dehors des périmètres des centres et des territoires urbanisés, **les communes ou le canton peuvent aussi s'opposer à la délivrance de permis de construire** dans la mesure où ces zones ne sont probablement plus conformes à la LAT.



# 4. PGA – Plan Général d'affectation

Le 16 décembre 2016, la  
Municipalité a fait paraître l'avis  
suivant dans la FAO :



**CUGY**

## **AVIS AUX PROPRIETAIRES**

Révision du PGA

**Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**

Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité de Cugy informe les propriétaires fonciers que la révision du Plan général d'affectation (PGA) est en cours.

Dès lors, la Municipalité se réserve le droit de refuser tout projet qui contreviendrait aux dispositions envisagées par la planification de la révision du PGA, ceci conformément à la législation en vigueur. Pour cette raison et afin d'éviter des frais, les propriétaires ou promoteurs sont priés de contacter la Municipalité avant l'élaboration de tout projet.

248601

**La Municipalité**

Séance d'information du  
6 juillet 2017

FAO 27 janvier 2017 :

En complément de l'avis publié dans la FAO du 16 décembre 2016, la Municipalité fait part de son intention d'établir une **zone réservée sur les zones à bâtir**, selon l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC), et de la mettre à l'enquête prochainement, dans le but de procéder ensuite à une révision de son Plan général d'affectation (PGA) afin d'être conforme à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et aux directives cantonales en la matière.

Dans l'intervalle et avant la mise à l'enquête d'une zone réservée, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'**article 77 LATC** pour refuser tout projet de construction qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

# 4. PGA

LA MUNICIPALITÉ A DÉCIDÉ DE METTRE EN PLACE UNE **ZONE RÉSERVÉE** SELON L'ARTICLE 46 DE LA LATC.

POURQUOI DONC, SACHANT QUE LA COMMUNE DE CUGY N'EST PAS UNE COMMUNE SURDIMENSIONNÉE AU SENS DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN) ?

EN EFFET, L'AUGMENTATION DE LA POPULATION JUSQU'EN 2036 (selon les calculs cantonaux) POURRAIT ÊTRE DE PLUS DE  
**500 HABITANTS.**

MAIS, IL FAUT INDIQUER QUE **CUGY EST UN CENTRE LOCAL** SELON LE PDCN. DES RÈGLES DIFFÉRENTES S'APPLIQUENT DANS LE PÉRIMÈTRE DU CENTRE QUI OFFRE ENCORE DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT EN TERME DE POPULATION ET LES "QUARTIERS" EN DEHORS DU CENTRE QUI SONT LÉGÈREMENT SURDIMENSIONNÉS.

# 4. PGA

## Cugy - Centre local

Adopté par la Municipalité dans sa séance  
du 26/06/2015

Le Syndic  Le Secrétaire 



Approuvé par le Service du développement  
territorial

Lausanne, le 07/07/2015

Le Chef de service 

### LEGENDE:

**Périmètre du centre approuvé:**

-  Périmètre du centre
-  Projet d'intérêt cantonal en cours
-  Planification communale à établir

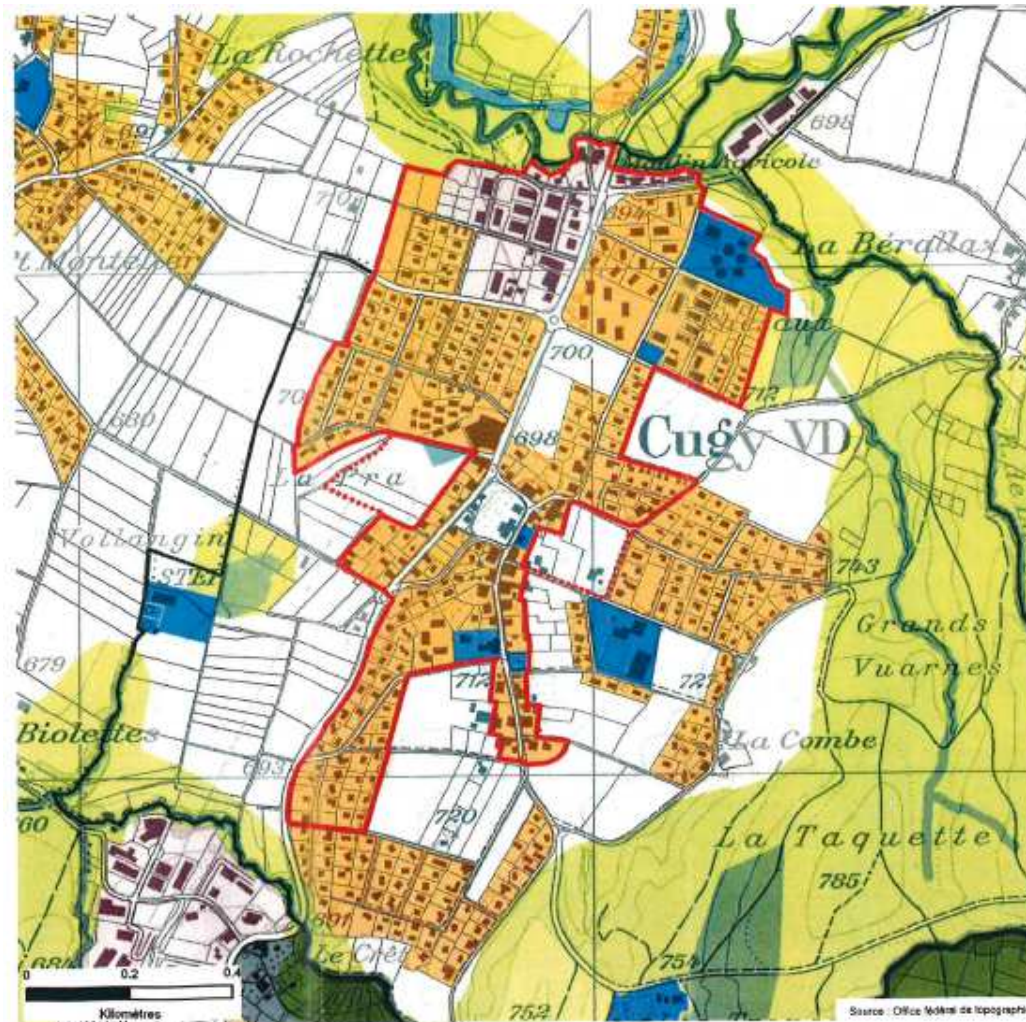
### Affectation du sol simplifiée

 Zone d'habitation et mixte	 Zone intermédiaire
 Zone d'activités	 Autres zones
 Zone d'utilité publique	

### Limites communales



SDT, 29 avril 2015



Séance d'information du  
6 juillet 2017

# 4. PGA

## VISION COMMUNALE

IL FAUT DONC TRAITER DIFFÉREMMENT CENTRE ET HORS CENTRE ET LA NUANCE PEUT ÊTRE DE TAILLE SUIVANT LA NATURE ET L'EMPLACEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT FUTUR ENVISAGÉ !

DE FAIT, LA PLUS GRANDE PROBLÉMATIQUE À LAQUELLE CUGY DOIT FAIRE FACE EST LA DENSIFICATION IMPORTANTE ET NON MAÎTRISÉE DE LA RUE DU VILLAGE (transformation de ruraux en multiples appartements souvent de petite taille et générant d'importantes nuisances de trafic et de stationnement) AU DÉTRIMENT DU DÉVELOPPEMENT RATIONNEL DE NOUVEAUX CENTRES.

POUR LA MUNICIPALITÉ, IL FAUT PRÉSERVER LE MILIEU BÂTI SOUS SA FORME RURALE ET ASSURER UNE GESTION COHÉRENTE DU TRAFIC AU SEIN DE LA LOCALITÉ ET EN TRAVERSÉE.

# 4. PGA

## VISION COMMUNALE (suite)

LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE CUGY PEUT ÊTRE FORTEMENT AMÉLIORÉE DANS LE PÉRIMÈTRE DU CENTRE. IL Y A DONC NÉCESSITÉ D'AUGMENTER CETTE CAPACITÉ PAR UNE RÉFLEXION SUR LA DENSIFICATION.

CEPENDANT, LA MUNICIPALITÉ NE SOUHAITE PAS UNIQUEMENT SE FOCALISER SUR LES ZONES D'HABITATION, SPÉCIALEMENT LA ZONE DU VILLAGE.

EN EFFET, AFIN D'AMÉLIORER LE RATIO EMPLOIS/HABITANTS, IL SERAIT JUDICIEUX DE DÉVELOPPER DES ZONES D'ACTIVITÉS ET DES ZONES MIXTES.

# 4. PGA

## VISION COMMUNALE (suite)

DE PLUS, LA SITUATION DE LA COMMUNE DE CUGY COMME CENTRE SCOLAIRE INTERCOMMUNAL L'OBLIGE À PRÉVOIR DES **EXTENSIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE** (COLLÈGE, UAPE).

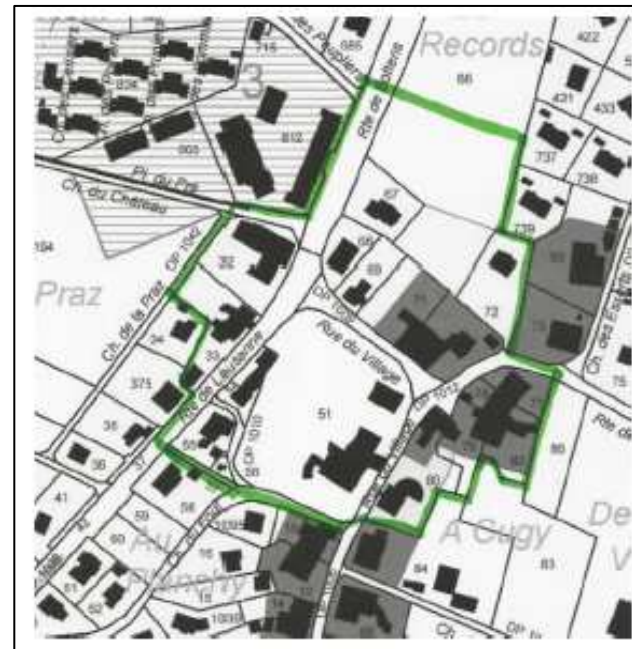
UNE FOIS LA ZONE RÉSERVÉE ADOPTÉE, LA MUNICIPALITÉ A LA FERME VOLONTÉ DE RÉVISER LE PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION RAPIDEMENT.

# 4. PGA

## VISION COMMUNALE (suite)

LA MUNICIPALITÉ A DÉJÀ COMMENCÉ UNE RÉFLEXION SUR LE **SECTEUR CENTRAL DU VILLAGE**, CŒUR GÉOGRAPHIQUE, POINT D'ATTACHE ENTRE LE NORD ET LE SUD DE LA COMMUNE, SUBSTANCE BÂTIE HISTORIQUE, INTERSECTION DE NŒUD ROUTIER ET DE TRANSPORTS PUBLICS, PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, FONCIER ET TYPOLOGIE EN MUTATION.

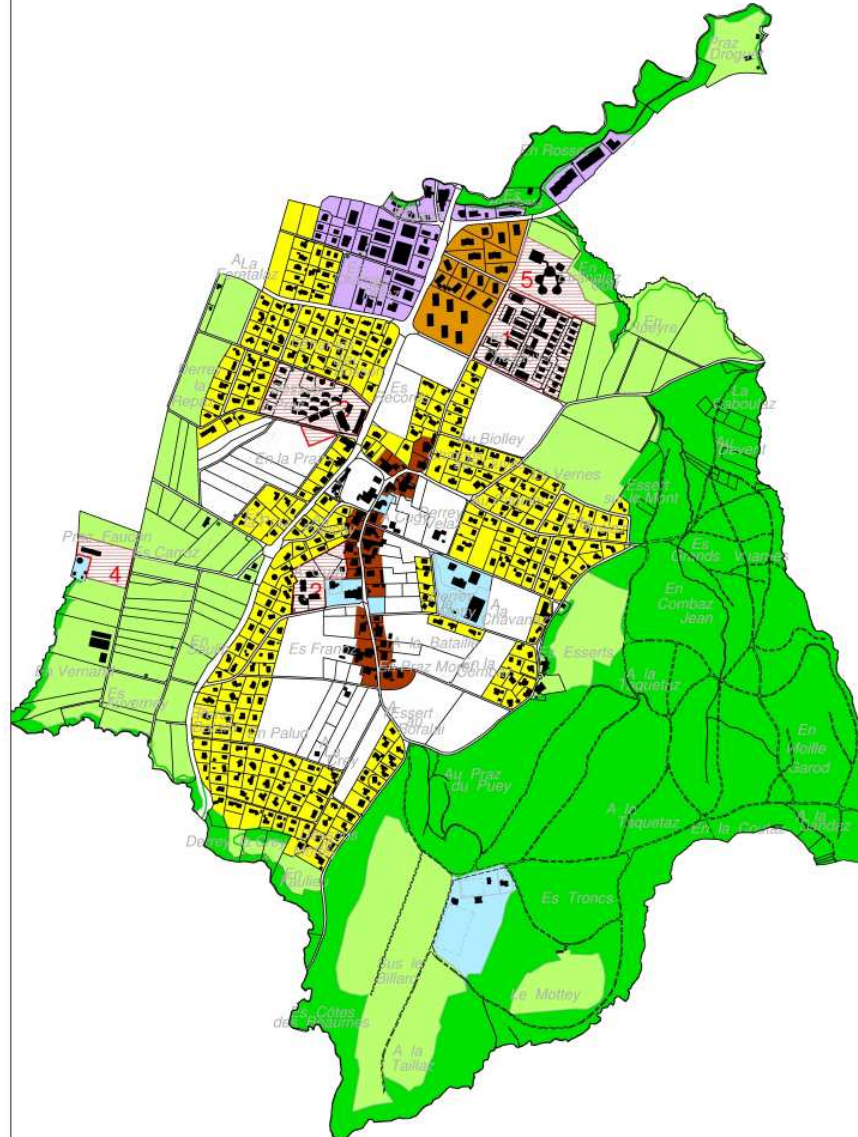
LA MUNICIPALITÉ SOUHAITE FIXER EN DÉTAIL LES PRINCIPES ET LES RÈGLES D'URBANISME PAR L'ÉTABLISSEMENT D'UN **PLAN DE QUARTIER** À ÉTUDIER DE FAÇON INDÉPENDANTE DU PGA, PENDANT QUE S'APPLIQUENT LES RÈGLES DE LA ZONE RÉSERVÉE.



PÉRIMÈTRE DU PQ

# 4. PGA

PGA en vigueur

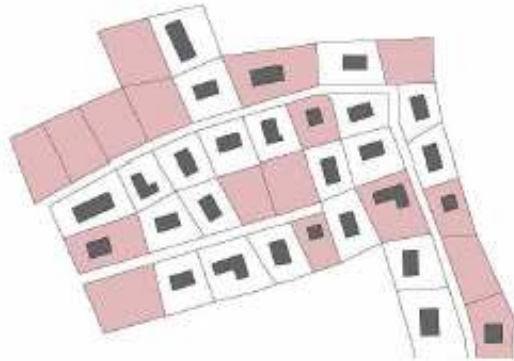




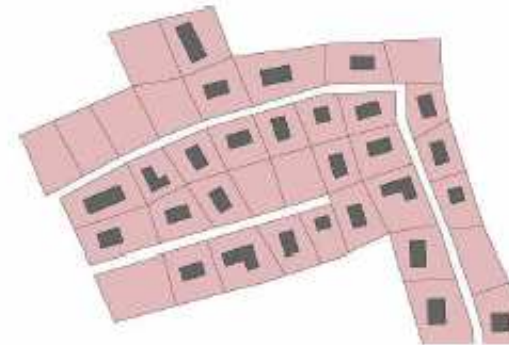
# 4. PGA

Il y a deux façons de définir le périmètre d'une zone réservée :

- **Périmètre ciblé** : sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portion/s du territoire communal. Par exemple sur l'ensemble des terrains non bâtis et partiellement bâtis qui, si rien n'est entrepris, sont susceptibles de modifier considérablement l'état des réserves à bâtir.
- **Périmètre global** : sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti. Par exemple lorsque la commune est dans l'attente de l'établissement de sa vision communale sur le dimensionnement de la zone à bâtir. Elle n'a alors pas de vision claire des secteurs qui devront être dézonés.



*Périmètre ciblé de la zone réservée*

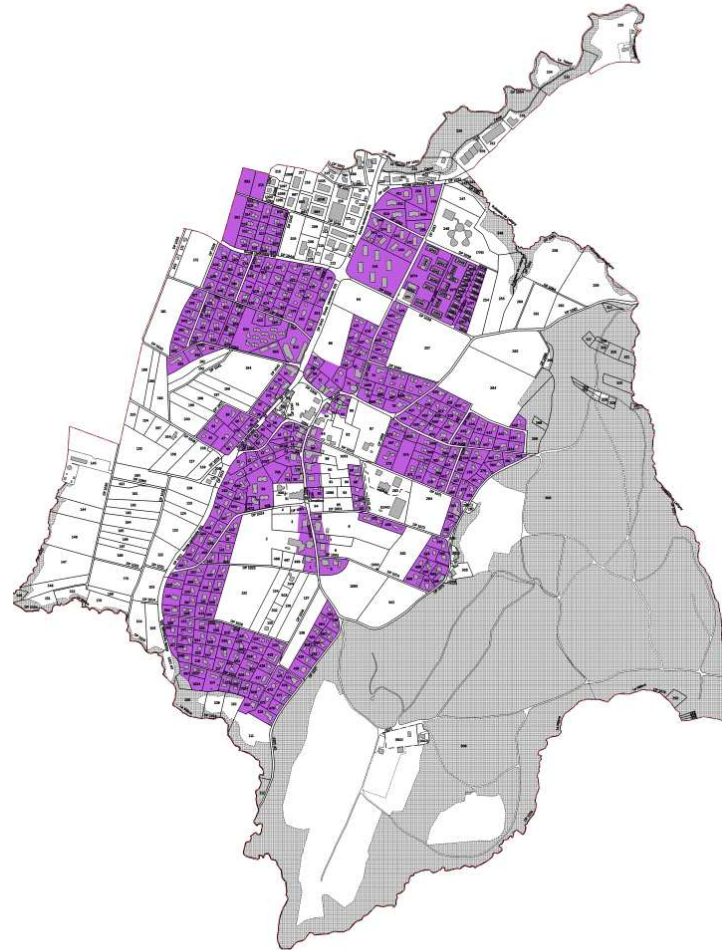


*Périmètre global de la zone réservée*

Dans tous les cas, la zone doit être cohérente et définie sur des critères objectifs. Elle doit comprendre la totalité d'un secteur ou l'ensemble des parcelles non bâties d'un secteur.

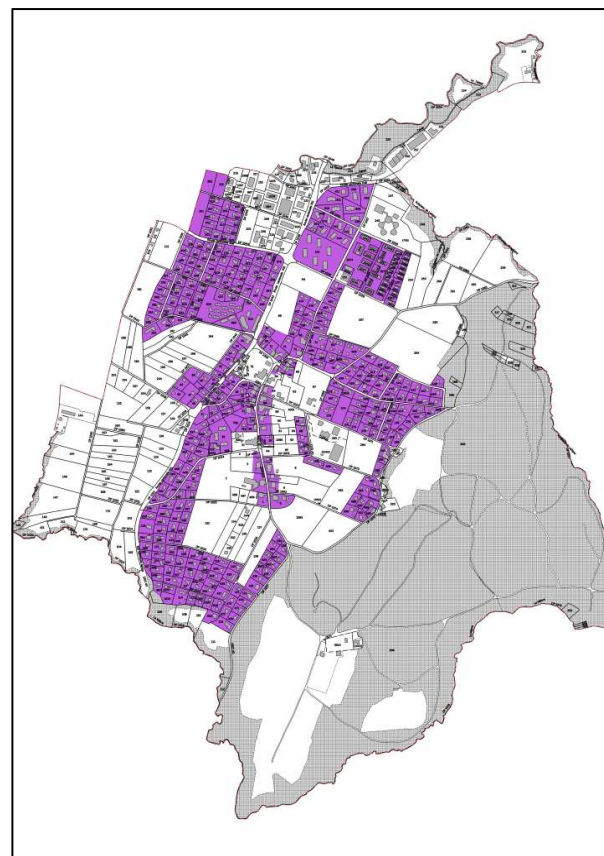
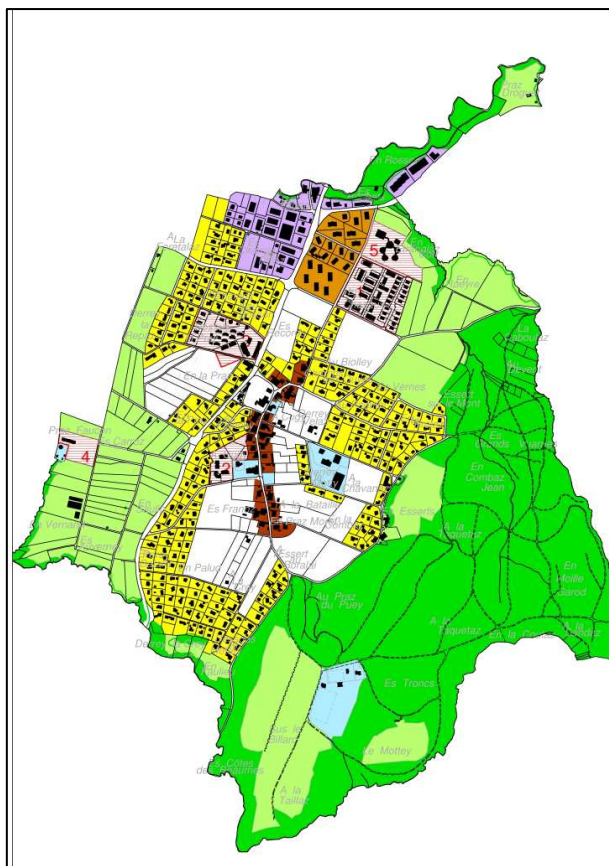
# 4. PGA

**Zone réservée  
À mettre à l'enquête publique  
prochainement**



# 4. PGA – Plan Général d'affectation

## Comparaison PGA et Zone réservée



# 4. PGA

## RÈGLEMENT DE LA ZONE RÉSERVÉE

- But : Art.1 La zone réservée est destinée à rendre inconstructible provisoirement les parcelles de la commune comprises dans la zone définie par le plan.
- Périmètre : Art.2 La zone réservée est définie par la teinte figurée sur le plan.
- Inconstructibilité : Art.3 Al.1 Toute nouvelle construction est interdite.  
Al.2 Les rénovations, transformations et extensions de bâtiments peuvent être autorisés pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables affectées au logement de plus de 20% et ne créent pas de nouveau logement.  
Des agrandissements du volume peuvent être autorisés notamment pour des vérandas, lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.  
Les travaux doivent rester dans le cadre des règlements en vigueur avant l'approbation de la zone réservée.  
Les règles ci-dessus s'appliquent aussi aux bâtiments futurs bénéficiant de permis de construire définitifs et exécutoires.

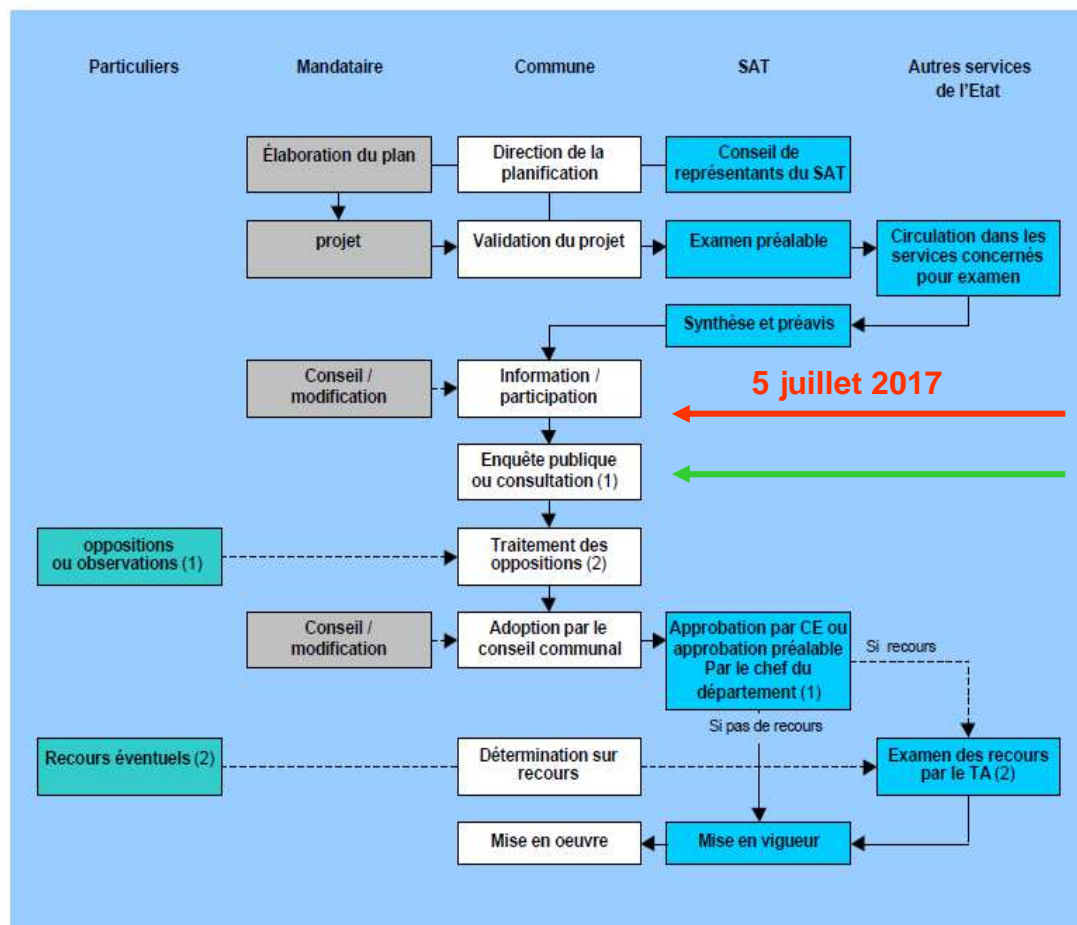
# 4. PGA

## RÈGLEMENT DE LA ZONE RÉSERVÉE

- Inconstructibilité :
- Art.3 Al.3. La construction de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC peut être autorisée pour autant qu'elle se situe à moins de 10 mètres du bâtiment principal et qu'elle ne constitue pas un nouveau logement.
  - Al.4. L'agrandissement de bâtiments existants peut être autorisé s'il est destiné à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
- Validité :
- Art.4 Al.1 La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de sa mise en vigueur.
  - Al.2 Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.

# 4. PGA – Plan Général d'affectation

Schéma simplifié d'une procédure d'aménagement du territoire



**Etat de la procédure de la zone réservée**

**Prochaine étape**

**Approbation et mise en œuvre : 1er trimestre 2018**

**MERCI POUR VOTRE  
ATTENTION**

**QUESTIONS ???**